



雄安癫狂 4 日亲历记

“千年大计”，史诗级的遣词用句预示着一场千年不遇的炒房大戏。比肩浦东、深圳的梦想，让那些曾经与机遇失之交臂而抱憾终生的人们，看到了下一个“春天的故事”。

文 | 老张

“千年大计”，史诗级的遣词用句预示着一场千年不遇的炒房大戏。比肩浦东、深圳的梦想，让那些曾经与机遇失之交臂而抱憾终生的人们，看到了下一个“春天的故事”。

4月1日，谋财

4月1日，清明小长假前最后一个工作日，多数人还在期盼中等待下班。早上10点，怀揣着一个优质项目，我来到投资人老张位于祈年大

街的办公室。

老张33岁时辞去正厅级的工作下海创业，如今是一家市值数十亿上市公司的董事长。同席的还有老范，一家投资公司的董事长。不过比起投资项目和企业，他更热衷倒腾房地产，从2006年起在北京、杭州、上海、深圳等地炒房，近十年间获利上亿。会间，关于雄安新区建立的风声传来，老张给他之前的同事去了电话，得到模棱两可的答复，敏锐过人的老范当即决定推迟

会议，驱车前往雄县一探究竟。

2016年，有关成立白洋淀市的传言便甚嚣尘上，只是当时的人们纷纷嗤之以鼻以谎言待之。

沿大广高速前行一个多小时，便能进入雄县范围。雄县县城平铺在主干道雄州路两侧，街边多是残破老旧的三四层楼房，外部贴着白色瓷砖，房顶上“来到雄州，一切无忧”一类的红色标语格外显眼，马路两边多是农机具、批发杂货和按摩店，表露出雄县的发展现状。

比较繁华的文昌大街尽头是一片未开发的荒地，荒地边缘是一排看上去落成不久的商品房。据售楼小姐透露，县城好一些的楼盘大多是2016年开发的，一栋70年大产权房搭配四栋小产权房这么建。主要是当地人图便宜，购买小产权房自住。2017年春节前，这里的小产权房每平3000元以下，大产权房在4000元左右。虽然2016年下半年曾经有北京的炒房团来此购买过一些楼盘，但谁也没有在意。

下午4点，老范的秘书和几个楼盘售楼处达成初步交易意向，以4200元/平的价格购买十套房产。缴纳几万元定金，第二日一手交钱一手交货。出了售楼处，老范急忙和在京的妻子通了电话，带上家和公司能凑上的全部现金奔雄县而来。

当晚7点，一则新闻引爆了全国人民的买房热情。平时见不着几辆豪车的雄县街头大批京牌奔驰、宝马气势汹汹而来。电话响了起来，是下午和老范签署协议的售楼人员，电话中不断催促，“房价要涨到5000了，钱来了没有？没有卖给别人了。”

这个被历史遗忘的小县城在全民的狂欢中迎来了第一个属于它的不眠夜，我们住宿的地方在一处楼盘对面，隔着窗能看到灯火通明的售楼处和不断涌现的车灯。几名穿着西装的年轻人站在临时搭建的土台上，手里拿着简易的自制喇叭不停叫卖，“还有10套房产，5200，谁要？”台下站着黑压压的人群，“我要3套”，“我要5套”

的声音此起彼伏。

4月2日，纳财

4月2日早上6点老范妻子赶到雄县，我们立即杀向售楼处，楼下的人潮依旧没有散去。等到售楼大厅却被告知楼盘已经销售一空，昨天和老范签署协议的售楼小姐也不见了踪影，他发狂似地想抓住身边的人问个究竟，可没有一个人停下忙碌的脚步。

老范呆坐在售楼大厅一角，一个售楼小姐跑到我们面前小声许诺给几万好处费就能以6600元/平买到所剩不多的产权房。老范眼中再一次燃起战火，他给所谓的销售经理十七八万好处费成功买到几套房产，来不及过户只能签署《房产认购单》。

上午10点，整个县城已找不到在售的大产权房。各种楼盘前挤满了从北京、天津、山东、山西等地连夜赶来的人。街上穿着警服的公务人员开始驱逐聚集在一起的人群，警车喊话“禁止一切售楼行为”，人山人海的售楼处被贴上封条。

伴随禁售而来的，是疯狂上涨的房价。售楼处已被查封，陆续到来的人群却还是忍不住向里面张望，似乎在期盼什么。

敏锐的老范发觉售楼处旁边的白色面包车里面传来讨价还价的声音，“去看看。”话音未落，他便凑了上去。只见一个穿着黑色布袄的中年妇女神秘秘，用极小的声音向我们透露，她手上有几套小产权房，没有证照、现金结算，5500元/平。而她手中的《房产认购单》与售楼处的相差无异，唯一的区别是没有公章。

下午1点，我们走进一家写着烧鸡公的小餐馆吃饭，却被告知店面已经出售停止营业。人困马乏只能就近买了一些面包、泡面，继续踏上看房之旅。此时老范已经买到几处房产，关于禁售的新闻也陆续传来，所有的中介转入地下，躲在小巷子、汽车里进行交易。街上，但凡出现穿着西装的年轻男女，立马就会被一群人冲上去围个

台下站着黑压压的人群，“我要3套”，“我要5套”的声音此起彼伏。



水泄不通，询问有关房子的问题。

很多本地人开始扮演起掮客的角色，穿着朴素的中年男女在街上吆喝、揽客。一位大致40岁的中年男子自称是安各庄村的农民，称村里有一批集体土地自建住房，人都在外地打工，欲出售这些自建房。即便知道这种自建房属于违法建筑，好些人依旧蠢蠢欲动，在缴纳150元好处费后和中年男子离开了。

还有一些人冒充中介行骗。几名穿着西装的青年男子自称是某个楼盘的中介，称其经理手上还有5套房源，只要每个人给1万元的好处费，就介绍他们去看房。几位大姐瞬间拦下他们，给了几万好处费，几位男子告诉她们一个经理的电话号码，随后称把车开过来接她们便消失在了人潮之中。

雄县城区内还有很多住房是农户自建房，红砖高瓦，外面贴着白色瓷砖，围墙外还配上一尊厚重的铁门。下午6点，炒房者们陷入一种近乎癫狂的状态，他们结成团挨家挨户敲农户的门，询问他们是否愿意出售自己的房产。

期间老范不断出手，购买大小产权房产共计十余套。晚餐时间，街道上一片狼藉，找不到一处吃饭的地方。我们手持几桶泡面向当地住户讨要一些热水，当地住户则像看到瘟神一般，避之不及、一脸嫌弃。好不容易敲开一家农户的大门，还未和老汉说上两句，尾随的买房者便一拥而入，把老汉围个里三层外三层。

我们悻悻而出，旁边的巷子里传出一阵阵人声，“60万卖不卖？”“70万？”，我们立马围拢上去，几位买房者瞬间充满警惕，又不好开口驱赶。原来小伙赵德业在外地务工，雄县买房属于无奈，当时2700元/平加上装修才花了30来万，偶然在电视上听闻自己买的房子上涨不少，才过来看看。结果从家出来，就被一伙买房者团团围住。对方开出了一倍多的价格，赵德业反而不想卖了。我看得出这个曾经淳朴的年轻人，眼里渐渐多了一丝贪婪的色彩。

当晚即便价格翻倍，雄县的旅店也人满为患，我们连睡觉的地方都没有找到，几个大男人在车里凑合了一夜。

4月3日，徇财

4月3日晨，一波又一波限购措施纷纷降临，加上前一天许多人上当受骗，买房热潮似乎有所消退。当然还有一个原因，雄县的房价，已经突破11000元，大产权房则有靠近20000的趋势。

中介纷纷消失，据说是转战周边还未限购的地区，白沟、霸州、高碑店、任丘以及徐水。街上聚集的人群，也不像昨日那般高谈阔论，一群一群躲在树下、车后以及角落里。他们交头接耳，眼珠在眼眶中不停打转，每有人接近他们立马了无声息，用极度排斥的眼光不断流露出让旁人滚开的信息。

我们决定离开雄县，沿着白洋淀去其他两县看看，随着深入白洋淀区，一栋栋西式小洋楼显露出来，那是华润大学、别墅和生态旅游区，2016年开盘5000，现在据说已经要价4万。

看我们驾驶着京牌的汽车，还未进入安新县城便有特警阻拦劝阻，炒房不能进入县城。借着旅游观光的借口一顿口舌混入安新县城。安新和之后容城情况与雄县没有什么不同，街道两侧全是封条贴上的售楼处，路边聚集着一群群挂着失望神色的人。只有偶尔几个当地人，拿着红得刺眼的房本炫耀般地坐地起价。

离雄安三县不远的白沟镇还未限购，则在进行最后的狂欢。曾经和老范在北京合作多次的房产经纪陈成给老范打来电话，公司把他紧急调到白沟，手上还有一批40年产权的商住楼，据说是白沟最后的楼盘，问老范是否有投资需求。在通过微信转给陈成1万元之后，他领到一个排位相当靠前的排号单，而这个正在排号项目的开盘价和开盘时间，则尚未可知。

当我们赶到白沟镇，狂欢已进入尾声，售楼处大门紧闭，隔着玻璃，销售人员们极度兴奋，手舞足蹈。老范是大客户，陈成争得公司高层同意预留了几套给老范，只不过此时白沟的房价已经突破了15000。

4月4日，迷财

4月4日，清明小长假最后一天，后知后觉的普通人才渐渐意识到他们好像错过了一场今生都不再有的盛会。北京的旅游公司纷纷取消原定计划中的周边游，推出了雄安新区看房游。

凌晨5点，我们接到好几个电话。富二代于小光在澳大利亚定居好几年，听闻有难得的炒房机会连夜定好机票赶回北京。为时已晚的他没有去雄安三县，去了保定下属的徐水区。田恬则是知名音乐学院的老师，将家里人限购名额用完的她找不到新的投资机会，听闻有难得的炒房机会也蠢蠢欲动起来，知道雄安三县已经限购，她将目标定到了不远的霸州。只不过当她4月3日晚赶到霸州，霸州也进入了限购，且市区房价也突破了15000。

4月4日凌晨，她收到了一个熟悉的中介发

给她的微信，在远离雄县近70公里一个名为胜芳的小镇里还有新开的盘。

胜芳镇远离雄安，甚至感觉上离天津还更近一些。无论怎么看这个连地图上都没有详细标注的小镇都没有什么发展前景，然而田恬还是怀着京津冀全线普涨的心态毅然决然地以8000的价格在胜芳镇买下两套110平的房子。

后来几人想要开开眼界，提议我们驱车返回雄县。此时的雄县已不见当时的癫狂，来自各地的车辆渐渐返航，嘈杂喧闹的街道慢慢平静。我们几人胡子蓄得老长，头发也有些凌乱，老范看着手中厚厚一叠合同，脸上洋溢着难以言喻的喜悦。而一路陪行的我们几人，反而在这场盛大的狂欢中沦为看客。

回京时候顺路捎上两位来自北京的炒房客，一位大哥看上一处楼盘开价7200，犹豫了很久最终没有出手，在车上听闻那处楼盘已近2万的价格不停捶胸顿足，另一位大姐则盯着自己手上的购房合同眼神迷离。

身处狂欢的人们，到底有着怎样的期望？我不禁问老范，“你说这拆迁又不给外地人补助，以后新建的房只租不卖，买的房无证还有坯房，你怎么能放心得下呢？”还未等老范开口，拿着合同的大姐突然开口道：“哪怕以后不拆，等涨转手卖了就好。”

而老范则一脸的轻松，“其实昨天我已经联系上好几个买了房的业主，回去再让小陈给我联系他们，到时候成立一个业主联合维权委员会，不给补偿就找人去闹。”说完嘴角露出一丝惬意。后排的大姐听闻，脸上仅有的一丝担忧也烟消云散，而旁边的大哥脸上则更是多了几分懊悔的神色。

夕阳西下，我见到几位拿着相机的记者正在采访一位头发花白的老伯。看着他们朴实而坚定的眼神，我闭上双眼，眼前似乎也浮现出未来美好的图景。□

（作者系资深投资人）

4月4日，清明小长假最后一天，后知后觉的普通人才渐渐意识到他们好像错过了一场今生都不再有的盛会。